

Hr Aimar Reinup  
Editiv OÜ  
[info@editiv.ee](mailto:info@editiv.ee)

Teie

Meie (digitaallkirja kuupäev)  
nr 3-1.1/2023/5451

## Vastus reaalservituudi seadmise taotlusele

Teie pöördumine Maa-ameti poole saadeti lahendamiseks Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK). Soovite reaalservituudi seadmist riigile kuuluvale Rapla maakonnas Kohila vallas Rabivere külas olevale Nappatalu kinnisasjale (kinnistu reg nr 20183850, katastritunnus 31701:001:1487), mille valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus RMK. Reaalservituudiga soovite tagada juurdepääsuõigust Editiv OÜ-le kuuluvale Rapla maakonnas Kohila vallas Rabivere külas olevale Napu kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 23110750, katastritunnus 31701:001:1437).

Vastavalt asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) §-le 156 on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel.

Juurdepääsuks taotluses nimetatud kinnisasjale on võimalik kasutada Nappatalu kinnisasjal olevat metsateed.

Selgitame, et RMK valduses olevad teed on riigi omandisse jäetud maal paiknevad valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatavad metsateed. Ehitusseadustiku § 93 järgi võib igatüüsi neid teid kasutada, kui riigimetsa majandamist korraldav isik või riigiasutus ei ole teed või selle osa sulgenud või liiklust piiranud.

Juhul kui olemasolevat juurdepääsuteed on vaja oluliselt parendada, tuleb tee ehituseks vajalik projekt kooskõlastada RMK-ga enne ehituse algust ja tal on õigus seada tingimusi. Juhul, kui tee ehituseks on vajalik metsa raiuda, peate sellest soovist RMK-d teavitama vähemalt 60 päeva enne tööde alumist kirjalikult või elektrooniliselt. Puit kuulub RMK-le. Napu kinnisasja omanikul on kohustus hüvitada RMK-le tee ehitamisega seotud kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul, kui töid teostab RMK.

Teatame, et RMK on põhimõtteliselt nõus koormama Nappatalu kinnisasja vastavalt AÕS § 173 lg 1 sätestatule (notariaalselt tõestatud asjaõigusleping), kuid ei pea seda otstarbekaks.

Selgitame, et riigile kuuluva kinnisasja kasutusse andmisel ja kinnisasja koormamisel lähtutakse metsaseaduses, riigivaraseaduses, RMK põhimääruses ja teistes õigusaktides sätestatud korrast ja tingimustest.

Vastavalt riigivaraseaduse § 2 lg 4 järgi riigitulundusasutuse (selleks on RMK) valduses oleva riigivara valitsemisel kohaldatakse riigivaraseadust tema kohta eriseaduses sätestatud erisusi arvestades. Metsaseaduse § 53 lg 1 järgi on RMK vara riigivara valitseja poolt RMK valdusesse antud ning RMK enda tegevuse tulemusena tekkinud ja omandatud kinnis- ja vallasasjad ning rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused. Metsaseaduse § 58 lg 1 järgi antakse vara (ka kinnisasju) kasutusse tasu eest. Tasu suurus ei tohi olla väiksem vara kasutusse andmisel saadava tasu harilikust väärtusest. See tähendab, et reaalservituudi teostamine on tasuline. Tasu suurus on 0,03 €/m<sup>2</sup> aastas, millele lisandub käibemaks. Lisaks tuleb kasutajal tasuda kõik tee kasutamise seotud seadusest tulenevad maksud (maamaks), kõrvalkulud ja koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusega. Samuti teostab kasutaja omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud juurdepääsutee rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks. Tehtud kulutusi RMK ei kompenseeri.

Juhul, kui Te ikkagi soovite servituudi seadmist, palume Teil reaalservituudi seadmise soovi kinnitada, saates sellekohane e-kiri RMK maaõiguse spetsialist Urve Jõgile ([urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee)).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Sepp  
Peametsaülem  
Metsaosakond

Margus Emberg  
5142148 [margus.emberg@rmk.ee](mailto:margus.emberg@rmk.ee)

Urve Jõgi  
566 33867 [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee)